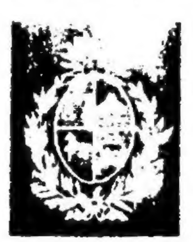


SENADO

SECRETARIA

SECRETARIA DE COMISIONES

XLIIa. LEGISLATURA

Primer Período

CARPETA Nº 217 de 1985

DISTRIBUIDO Nº 223 de 1985

REFERENCIAS

COMISION DE CONSTITUCION Y LEGISLACION

Junio de 1985

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Normas de emergencia

Versión taquigráfica de la sesión de la Comisión de 25 de junio de 1985

(Sin. corregir)

PRESIDENTE: Señor Senador Gonzalo Aguirre Ramírez

MIEMBROS: Señores Senadores Dardo Ortiz, Hugo Batalla, Uruguay Tourné y Pedro W. Cersósimo

ASISTE: Señor Senador Wilfredo Penco

INVITADOS ESPECIALES: Señores Diputados Carlos Cassina, Hugo Granucci, Mario Cantón, Elías Porras Larralde y Hebert Rossi Pasina

---

25×

SEÑOR SECRETARIO.- Habiendo número, está abierta la sesión.

Habría que designar un Presidente ad-hoc .

SEÑOR BATALLA.- Propongo al señor Senador Aguirre.

(Apoyados)

(Ocupa la Presidencia el señor Senador Aguirre)

SEÑOR PRESIDENTE.- Antes que nada debemos agradecer la presencia de los señores Miembros Informantes de la Comisión Especial de Alquileres de la Cámara de Diputados que han tenido la amabilidad de venir a esta sesión para ayudarnos, por lo menos, en la primera etapa de este trabajo tan arduo y, además, para ir despejando nuestras dudas.

Por otra parte, de acuerdo a lo informado por el señor Secretario, tenemos que excusar la ausencia de los señores miembros del Partido Colorado que integran esta Comisión que no han podido concurrir debido a que tienen una reunión de bancada relativa a la interpelación que se desarrollará en la tarde de hoy.

Creemos que habiéndose realizado las puntualizaciones del caso, es procedente comenzar la sesión.

SEÑOR ORTIZ.- Debemos decir que tenemos en nuestro poder la versión taquigráfica correspondiente a la sesión de la Comisión Especial de Alquileres de la Cámara de Diputados, pero es posible que haya algunas consideraciones que no estén sentadas allí y que los señores Miembros Informantes quisieran formular. Si así fuera, los oiremos con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE.- A mayor abundamiento de lo que hemos leído en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley y lo expresado por los Miembros Informantes en la sesión de la Cámara de Diputados que aprobó este proyecto, daremos la palabra a alguno de los Miembros Informantes aquí presentes.

SEÑOR CANTON.- Señor Presidente: en primer lugar, corresponde agradecer el honor de esta invitación. En segundo término y a título personal, deseo hacer algunas reflexiones muy breves, introductorias a los puntos que esta Comisión del Senado desea esclarecer.

Me parece que es importante subrayar algo que se expresa en

el informe de la Comisión redactora del Proyecto de Ley que tiene a consideración el Senado, o sea, esta Ley de Emergencia de Alquileres. Es fundamental destacar -tal como se hizo al comienzo del mencionado informe- que este Proyecto de Ley es de transacción. Quiere decir que si cada uno de los miembros que estamos aquí presentes -me permito afirmarlo- expresáramos las divergencias que tenemos con algunas líneas del Proyecto, es probable que llenemos unas cuantas páginas de un folleto o de un pequeño libro. Naturalmente, el Proyecto que sometemos a consideración del Senado, constituye el fruto de un afanoso consenso que impuso, a todos, un esfuerzo constructivo y, en todos los casos, el sacrificio de posiciones específicas de cada sector político. Con esto queremos decir que estuvo en el ánimo de la Comisión -tengan en cuenta que integramos una Comisión de un total de 17 miembros en la que no sólo estaban representados todos los sectores políticos, sino también los subsectores- tener cabal conciencia de que si no buscábamos elevar al Cuerpo un proyecto de consenso -en la medida en que ello no significara sacrificar gravemente los principios de cada colectividad política, en un Cuerpo de 99 miembros-, el resultado final podría ser caótico. Esto lo digo porque si 99 ó 70 miembros de un cuerpo legislativo se pusieran a redactar la Ley de Alquileres, es probable que pudiera haber 70, 80 ó 99 proyectos de ley, porque cada uno tiene sus propias ideas sobre esta materia tan controvertida. Hay que tener en cuenta que aquí se trata de una serie de puntos importantes en cuanto a amparar, en forma más intensa, a los sectores de inquilinos más modestos, así como también tender a salvaguardar a los pequeños propietarios, por lo que cada uno de los representantes de los sectores políticos tuvo que hacer transacciones con respecto a sus propios y específicos puntos de vista, de forma tal que esto nos pasó a todos, a efectos de tratar de alcanzar ese consenso. Diría que esta ley fue un auténtico consenso parlamentario, porque recién después de múltiples sesiones pudimos elevar un solo proyecto a consideración de la Cámara de Diputados.

Otro aspecto que me parece positivo especificar es que en éste como en tantos otros ámbitos legislativos, en estos comienzos del proceso de reinstitucionalización, ha estado pesando -en el buen sentido de la palabra- el significado de lo acordado en la Concertación. Esto quiere decir que cuando la Comisión Especial de Alquileres se puso a trabajar, se encontró con que había algo que condicionaba el pensamiento de prácticamente la mayor parte de los sectores políticos.

Daré un ejemplo. Cuando empezamos a trabajar apuntando al

mac.2

25×

propósito de aliviar a los sectores de inquilinos más comprometidos desde el punto de vista de sus ingresos, nos encontramos con que desde la época de la Concertación Programática, existía un proyecto por el que se pretendía congelar los alquileres de aproximadamente N$ 6.000 mensuales. Actualmente esa cifra sería superior, pues la que menciono era la que se manejaba en octubre o noviembre de 1984. Varios de los sectores políticos representados en la Comisión entendimos que era absolutamente inadmisible una congelación. Por fortuna -aclaro que este es un punto de vista personal-, nos apartamos de ese proyecto original por considerar -por lo menos quien habla y varios compañeros del Partido Colorado- que en la medida en que no se congela el fruto de otros productos que están a la venta en el mercado, hubiera sido sencillamente monstruoso congelar específicamente las rentas del sector de los propietarios.

Otro de los factores que a mi entender prevaleció en el seno de la Comisión de Alquileres para no atender el proyecto emanado de la Concertación Programática, fue la circunstancia nada menospreciable de que en el mes de octubre los distintos sectores políticos y sociales comenzarían a trabajar en relación al problema de los alquileres. En el momento de la Concertación no se podía prever ni adivinar que unos meses después se desataría una andanada de impuestos desde el punto de vista nacional y departamental contra los propietarios, que hubiera hecho absolutamente insoportable una congelación de alquileres. Esto fue predisponiendo el trabajo de la Comisión Especial de Alquileres -que integramos quienes nos encontramos presentes- y en forma paulatina, afanosa y difícil se fue gestando un proyecto que contó con el consenso de los miembros de la Comisión. A pesar de las objeciones que se le puedan formular, logró -finalmente- un rápido andamiento en el seno de la Cámara de Representantes.

Deseaba hacer estas consideraciones porque si todos quisiéramos hacer un enfoque crítico sobre el proyecto -alguna de cuyas disposiciones ya fue aprobada en el seno del Cuerpo que integramos-, seguramente habría mucho que decir. Reitero el concepto de que el proyecto fue una auténtica concertación que implicó transacciones por parte de los diferentes sectores políticos. Son aclaraciones introductorias realizadas a título personal a fin de que se advierta en qué circunstancias y con qué factores limitantes trabajamos.

SEÑOR ORTIZ.- Tal como ha dicho el señor Diputado, creo que es evidente que si entramos al análisis del Proyecto de Ley, cada uno de los Legisladores tendríamos observaciones que formular.

Hemos invitado a los miembros de la Cámara de Representantes que hoy nos hacen el honor de estar con nosotros para que nos ayuden en el comienzo del estudio de este proyecto, aclarándonos las dudas que podamos tener y no para discutir. Por ello pienso que es conveniente que la discusión -si la hay- se postergue hasta que la Comisión termine el estudio y empiece a adoptar disposiciones a fin de pasar el proyecto a consideración del Senado.

Deseo hacer algunas consideraciones de carácter general.

Tengo entendido que con las leyes de alquileres y con los reajustes establecidos en la Ley Nº 14.219, no se busca un aumento de alquileres sino una adecuación de su monto en relación a la inflación que ha sufrido el país. A esos efectos, en la Ley Nº 14.219 y en algunas posteriores se estableció un índice de reajustes modificando algo de la unidad reajustable para crear la Unidad Reajustable de Alquileres. Mi pregunta es la siguiente: ¿ese índice es inadecuado, es falso? En la ley del año 1968 se establece que la Unidad Reajustable se estructurará de acuerdo al índice medio de salarios; al fijar la Unidad Reajustable ¿no se ha tenido en cuenta el índice de salarios efectuado por la Dirección Nacional de Estadística y Censos o ese índice no corresponde a la realidad? ¿Cuál es el motivo por el cual se rebaja el índice en lugar de modificarlo, si es eso lo que no funciona? Parece chocante decir que el Estado y el país entienden que ese índice es correcto, pero nosotros lo rebajamos. Entonces, no sirve. ¿Por qué no modificamos directamente el índice que se aplica para los reajustes, si es que no ha dado resultado, si no contempla la realidad, o si los salarios no han subido en la proporción que manifiesta la Dirección Nacional de Estadística y Censos? ¿Se ha estudiado ese tema?

SEÑOR PORRAS.- Señor Presidente: respondiendo al señor Senador Ortiz, debo decir que hemos considerado eso en el seno de la Comisión Especial de Alquileres de la Cámara. La realidad es que existe un desajuste entre los ingresos de los inquilinos y el índice que indicaría el pago correspondiente de los arrendamientos, de acuerdo al mecanismo al que recurre la Ley Nº 14.219 para reajustar anualmente los alquileres. Los salarios son un componente del índice general que se utiliza para fijar la Unidad Reajustable de Alquileres, pero el desajuste ha sido reconocido tanto por el sector de los propietarios como por el de los inquilinos. Tan es así que ante una realidad que surge de los hechos cotidianos, en un gran porcentaje de los casos no ha habido otra alternativa que celebrar convenios -que son innumerables- entre arrendatarios y arrendadores, por la constatación palpable de la imposibilidad de que los inquilinos pudieran pagar reajustes del

50%, 60% o 75% en los montos de sus alquileres. Se trataba de convenios estrictamente particulares que no estaban sujetos a ninguna norma general y producían una anarquía bastante notoria ya que dependían simplemente del acuerdo de dos voluntades. Ante esa evidencia que fue reconocida por las numerosas delegaciones que recibimos en el seno de la Comisión y que representaban sectores contrapuestos de intereses, la Comisión entendió que el procedimiento plausible en la materia, era, precisamente, rebajar el índice de reajuste, que exorbitaba la realidad económica.

Lamentablemente -eso lo dice también, implícitamente, un capítulo del proyecto- nos manejamos empíricamente; no contamos con cifras reales en cuanto al número de propietarios y tampoco a los índices reales sobre la capacidad económica de propietarios y de inquilinos. Además, las versiones de los dos sectores difieren con respecto a los índices de morosidad y de dificultades de pago. Por lo tanto, a veces se llega a conclusiones que, seguramente, no son el fiel reflejo de la realidad. Vale decir, existe una asimilación genérica en cuanto a que el modesto propietario es aquel que por su casa recibe un alquiler bajo y el modesto inquilino sería aquel que por la vivienda que ocupa paga un alquiler reducido. Esto puede ocultar una realidad: la existencia de una sola persona que posee varias propiedades y las arrienda a muy bajo precio.

Reitero que el país carece de datos ciertos. Esto llevó a la Comisión a establecer un registro de la propiedad y de todos los aspectos que hacen a la situación locativa existente en el país. De esa forma, en el futuro, nos podremos manejar con conocimiento de causa, basándonos en el fiel reflejo de la realidad, a fin de llegar a una legislación de fondo en la materia que permita encontrar soluciones a partir de datos más objetivos que los utilizados en esta oportunidad.

Contestando el planteamiento del señor Senador Ortiz, debo señalar que no tenemos dudas acerca de la existencia de una situación social y económica que demuestra la imposibilidad de que grandes sectores de inquilinos -sobre todo los de menores ingresos- pueden pagar los reajustes de alquileres con los índices de actualización que fija el mecanismo arbitrado por la Ley Nª 14.219. Esto se puede constatar porque existen innumerables situaciones -en esa anarquía del convenio bilateral privado- de modificaciones realizadas por esa vía, de los montos del alquiler. Todo esto conduce a situaciones anómalas que, en la práctica, generalmente tienen el agravante de que los propietarios que llegan a estos convenios no expiden los recibos por los

montos reales que acordaron con su inquilino para el pago del alquiler, sino que siguen otorgando recibos de conformidad con lo que resulta del alquiler ajustado tal cual lo preceptúa el índice de la ley, creando así una situación más distorsionada.

En consecuencia, se entendió que era conveniente que por la vía legislativa se diera una solución general para estas situaciones de anormalidad en el ámbito estrictamente privado ya que distorsionan la realidad patrimonial y legal.

SEÑOR GRANUCCI.- Quería señalar, señor Presidente, que este Proyecto de Ley tiene carácter de emergencia. No se trata de una modificación al sistema, contrariamente a lo que es la Ley Nª 14.219, que legislaba para el fondo del problema. La intención de este proyecto es atemperar, con la mayor rapidez posible, las situaciones de pago que podrían generarse por la aplicación de lo ajustes previstos para 1985. Pienso que estudiar la unidad de valor sustitutiva nos iba a llevar mucho más tiempo del que disponíamos. Por ello, consideramos que la mejor solución es mantener esas unidades de valor, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley Nª 14.219, abatiéndolas en determinados aspectos. De esa forma, tendríamos un año para estudiar las modificaciones a realizar en la legislación de fondo.

SEÑOR CASSINA.- Señor Presidente: me voy a referir a algunos conceptos vertidos por mis compañeros de la Comisión de la Cámara de Representantes.

La pregunta del señor Senador Ortiz apunta a la médula de este Proyecto de Ley porque se relaciona con el tema más controversial, que es el de los precios. Este asunto fue el que nos movió a más reflexiones y el que nos llevó mayor tiempo para lograr consenso.

Tal como lo señaló el señor Diputado Cantón, partimos de un acuerdo celebrado trabajosamente en la CONAPRO, del que participaron, en parte, las organizaciones sociales o gremiales representativas de los arrendatarios y propietarios. Digo que estos sectores participaron, en parte, porque en el tema de los precios hubo un acuerdo exclusivamente a nivel de los Partidos políticos. Se intentó buscar una solución de emergencia para un grave problema que afecta a un vasto sector del país, absolutamente desamparado. Hay miles de arrendatarios cuyo único ingreso es el que proviene del sueldo, salario o cualquier tipo de retribución que percibe por su labor; en la mayoría de los casos, carecen de cualquier otro tipo de ingresos.

El país vive una situación de emergencia. Este no es el único caso en el que hemos debido adoptar soluciones de esta naturaleza que atienden, exclusivamente, a la coyuntura, a la situación excepcionalmente grave por la que atravesamos.

En tal sentido, hemos sancionado ya dos leyes de prórroga de suspensión de las ejecuciones con una gran generalidad, lo que constituye una moratoria de hecho, decretada por el poder político, atendiendo a la situación de los deudores: productores agropecuarios, comerciantes e industriales. Pienso que quizás debamos sancionar otra ley más, en tanto se acerca el plazo del 20 de julio y vamos avanzando muy lentamente en el problema de la refinanciación del sobreendeudamiento interno.

Señalo que estas soluciones -absolutamente de emergencia- están determinadas por la situación catastrófica que vive el país.

En lo que hace a este Proyecto de Ley de Alquileres -y tratando de responder a la inquietud del señor Senador Ortiz- debo consignar que no se trata de cuestionar la corrección de los índices de reajuste.

Estos se han venido fijando a partir del 1º de enero del año 1985 o fines de 1984, donde se puede apreciar un incremento importante de los índices que fija el Poder Ejecutivo para el reajuste de los alquileres que llegó, en mayo de este año, a alrededor del 75%.

Hemos apreciado en vastos sectores de arrendatarios -naturalmente los más modestos- la imposibilidad de pago. Esta imposibilidad resulta de la percepción, por parte de los arrendatarios, de salarios insuficientes, hecho que nadie discute. Todos sabemos que el salario ha caído al 50% de su valor adquisitivo, o quizás más. Entonces, aunque los índices sean correctos, en el funcionamiento normal del sistema estatuido por la ley en el año 1974, los arrendatarios -que pertenecen a los grandes sectores asalariados y a las clases pasivas del país-, como consecuencia de la caída del poder adquisitivo, destinan cada vez más dinero de sus ingresos a rubros imprescindibles, como por ejemplo, los gastos de alimentación.

Todo esto va determinando que otros gastos necesarios, entre los cuales se puede mencionar el pago del alquiler, vayan siendo postergados por la imposibilidad real de cumplir con ellos. Este hecho es lo que, a mi juicio, le da un carácter de emergencia a esta ley. De esta forma, enfrentamos la situación difícil en que se encuentran miles de arrendatarios que se ven en la imposibilidad de pagar sus alquileres, mientras éstos continúan siendo reajustados de acuerdo a procedimientos fijados por la la ley, con índices que son sumamente elevados. Estos índices, en los últimos tiempos, han ido creciendo incesantemente, llegando

inclusive a situarse por encima de la tasa de inflación. Mientras tanto, los arrendatarios no han percibido en sus ingresos una mejoría real que les permita atender a las obligaciones correspondientes al arrendamiento, con mayor comodidad.

Todo esto nos llevó a buscar una solución de emergencia con el fin de darle a los arrendatarios un respiro, de modo que no se vean enfrentados a la posibilidad concreta de perder la vivienda o a las intimaciones de pago, desalojos por malos pagadores y a todas las situaciones de extrema gravedad social que de ello pueda derivar.

Los reajustes se ralizan con índices que mensualmente van creciendo, lo que lleva a los arrendatarios a no poder cumplir con sus pagos.

Dentro de todo, se encuentran en peor situación, aquellos arrendatarios que alquilan viviendas muy modestas, por las que comparativamente pagan alquileres más altos, teniendo en cuenta los de las viviendas de tipo medio.

Esto ha determinado, una gran demanda de viviendas de características humildes. Las viviendas de estas características tienen un valor que no sobrepasa los N$ 100.000 o N$ 200.000 y se alquilan en alrededor de N$ 3.500, mientras que una vivienda de tipo medio, situada en una zona relativamente céntrica, se alquila en alrededor de los N$ 7.000 o N$ 8.000.

Todo esto indica que existe una gran desproporción en perjuicio de los modestos arrendatarios. Los propietarios de estas viviendas están obteniendo de tal forma un ingreso superior al que tendrían por los altos intereses que se vienen pagando a los depositantes en nuestro sistema financiero.

Se procura proteger con esta Ley de Emergencia a aquellos arrendatarios más modestos. Esta ley tendría una vigencia de un año, lo que nos daría tiempo para reflexionar acerca de una nueva ley de fondo sobre este angustiante problema. Se debería comenzar promoviendo la construcción de determinado tipo de viviendas, de carácter social, lo que hasta el momento no se ha llevado a cabo.

Es cierto que el problema que debemos enfrentar rápidamente hubiera sido menos agudo, si durante el período de gobierno de facto los grandes recursos provenientes de ahorro forzoso, de que dispuso el Banco Hipotecario, se hubieran volcado en

proporción importante a la construcción de viviendas de tipo social.

Es decir, la construcción de viviendas por el sistema de ayuda mutua, cooperativas o empleando el sistema de promotores privados, teniendo en cuenta un tipo de construcción modesta, para sectores de menores ingresos.

Es notorio que el Banco Hipotecario no sólo cortó los créditos para las cooperativas de ayuda mutua sino que, además, volcó grandes recursos, provenientes del ahorro forzoso, a la construcción de viviendas de tipo medio a través de promotores privados.

Estas viviendas, dada la situación actual por la que atraviesa el país, pueden considerarse de tipo suntuario, muchas de las cuales han quedado sin terminar como consecuencia de la crisis.

Si el Banco Hipotecario hubiera volcado los importantes recursos de los que dispuso al principio, a la construcción de viviendas con ese destino, el problema, en estos momentos, tendría mucha menor entidad.

Se ha anunciado por parte del nuevo Director del Banco un cambio sustancial en su política. Además, se ha informado que se volverá a disponer de los recursos del Fondo de Vivienda provenientes del llamado impuesto a los sueldos, lo que permitirá encarar una política de construcción de vivienda que, a la brevedad, comience a dar soluciones concretas, que no pueden alcanzarse por la vía de leyes de alquileres.

SEÑOR CANTON.- ¿Me permite?

Voy a ser muy breve, porque la pregunta del señor Senador Ortiz ya ha sido respondida sintéticamente, pero con acierto, por los compañeros que integran la Comisión redactora a nivel de la Cámara de Representantes.

Deseo agregar alguna reflexión de orden personal a la consulta efectuada por el señor Senador Ortiz. Este preguntaba, si se busca solucionar la situación de los inquilinos modestos, por qué no se corrige el índice, si no es acertado.

Los compañeros han explicado que, en definitiva, lo tratado el año anterior en la CONAPRO, en donde se lograron algunos consensos y, hubieron, también, algunos discensos, que impidieron que estos acuerdos, realmente consolidados en lo que era la estructuración de la concertación, fuesen sellados. Y en ello tuvo participación la Cámara del Bien Raíz.

Yo diría que el sentido de todo lo tratado el año pasado en la CONAPRO, fue el de buscar un alivio. Esta es la expresión: un alivio a la situación dramática de los inquilinos. ¿Por qué reducir los índices y no corregir sus fundamentos? La reducción de los índices vigentes ha sido una buena estructura desde el punto de vista legal, haciéndolo cada doce meses, anualmente, y en función de criterios que no han sido cuestionados.

Por otra parte, nadie ha cuestionado que estos índices se hayan calibrado con certeza. Lo que sucede --y esto ya ha sido explicado por los compañeros-- luego de doce meses de no aplicarse el índice bimestral o semestral, es que cuando llega el instante de aplicar el reajuste anual --hace varios meses alcanzó el 64% y, en los dos últimos ha tocado la frontera del 75%-- se plantea una realidad dramática y es que los inquilinos, con lo que ganan muchos de ellos, simplemente no pueden pagar. Como decía el señor Diputado Porras -- lo que corroborado por las propias organizaciones de administración de propietarios-- muchos de estos últimos, adaptándose a la situación, por vía convencional bajaron los índices. Se nos informaba que normalmente los bajaron a un porcentaje --yo propuse, sin éxito, que la reducción se situara para todos los casos contemplados en la franja comprendida por aquélla como manera de lograr un equilibrio-- que oscilaría en todos los casos en un 50%. Después se comenzó a trabajar sobre la base de franjas propuestas por algunos sectores y todos terminamos transando en un proyecto de consenso, que fue el de la franja que ustedes conocen.

Deseo agregar esta reflexión a título muy personal. Aliviar a los inquilinos modestos es un buen propósito y un buen designio que tiene y debe tener el legislador. Yo confieso que cuando los propietarios exponían estos argumentos, me calaban muy hondo, porque comprendía que en alguna medida tenían y tienen razón. ¿Por qué el alivio habrá de buscarse a expensas, exclusivamente, de los propietarios? Y, ¿por qué --preguntaban los propietarios-- el legislador no busca que esto se aplique también en otros rubros? Es decir, cuando se va a comprar determinados productos alimenticios, el legislador se las ingenia para buscar alguna contribución de los que venden esos u otros produc-

tos. Confieso que cuando escuché estos argumentos tuve dificultades para contestarlos racionalmente. Entiendo que para el legislador es mucho más fácil instrumentar una rebaja en los alquileres, pero sería muy difícil instrumentarlo con cada uno de los productos alimenticios y con otros que se expenden en el mercado.

Por lo tanto, consideré que existía un argumento que, si no fue tranquilizador --estaba en mi ánimo y en mi espíritu y creo también que en el de mis compañeros-- por lo menos, debe haber gravitado hondamente; y es que cuando se habla de alquiler, estamos jugando con el techo de la gente, es decir, un valor absolutamente eminente.

Con grandes dudas llegamos a la fórmula de hacer contribuir a los propietarios en una parte muy importante. En algunos casos, el índice en la franja llegó hasta N$ 2.500 y, fue rebajado en un 80%. Esto fue el producto de un consenso, de una transacción.

Es en función de esa situación dramática de los inquilinos y, además, que en todo esto se está jugando algo a lo que la gente no puede renunciar --y es por eso que debemos ayudarlos legislativamente a mantener ese techo que es el hogar de la familia--, que terminamos en esta fórmula de transacción; fue realizada con grandes escrúpulos --pienso que por parte de todos los integrantes de la Cámara del Bien Raíz-- porque cuando los propietarios esgrimían y esgrimen el argumento de "Muy bien; ustedes nos hacen contribuir para lograr un justificado alivio de los ingresos modestos de los inquilinos, pero ¿quién nos ayuda a nosotos a enfrentar la carrera tributaria y los impuestos en el orden nacional?". Ahí es muy difícil buscar una respuesta; todo esto evidencia la difícil viabilidad de esto, es decir, favorecer a unos a expensas de otros. Porque si los inquilinos en general --pasivos y trabajadores-- ganaran lo que en rigor todos quisiéramos que deben o tienen que ganar, naturalmente que el índice no tendría que ser podado, ni circunscripto, ni mutilado. Pero es una situación de emergencia y es entonces que mientras se estudia una ley, desafiando el tiempo hacia el futuro, se llegó a esta fórmula de transacción.

SEÑOR PRESIDENTE.- Abusando un poco de mi carácter de Presidente, voy a hacer algunas reflexiones porque, evidentemente, esta reunión es para esclarecer las dudas que tenemos.

Deseo hacer una reflexión no idéntica, pero sí similar a la que realizó el señor Senador Ortiz, y es la siguiente.

tv.2

25 x

El corazón de este proyecto --como le llamaba y con razón el señor Diputado Pasquet el día que el proyecto se trató en la Cámara de Representantes-- o sea, lo que motivó la inquietud de legislar nuevamente en materia de arrendamientos, fue el problema de los precios, de los reajustes.

El sistema del Decreto-Ley Nº 14.219 --que no voy a decir que sea bueno, ni malo, ni regular; me manejo simplemente con la realidad que emanó del mismo, que ya tiene once años de vigencia-- fue el de buscar un mecanismo que mantuviera la equidad en la ejecución del contrato. Es decir, no se trata de que año a año se modifique el alquiler, sino de que éste sea el mismo. Las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, como en todo contrato, fijan un precio, que es uno de los elementos esenciales de todo contrato y se aspira a que el precio se mantenga uniformemente durante el plazo de vigencia del contrato.

Por consiguiente, dado el fenómeno inevitable de la inflación, es decir, de la pérdida del poder adquisitivo, del deterioro del valor de la moneda año a año --por un mecanismo de ajuste que fija el legislador-- se modifica el valor nominal del alquiler, pero se parte del supuesto de que el valor real se mantiene constante. O sea, que las partes se mantienen en un equilibrio de sus derecho; ni el propietario cobra una suma cuyo poder adquisitivo sea mayor que la del año anterior, ni el inquilino paga una suma que le signifique una disponibilidad mayor que sus ingresos. Eso es en la teoría del Decreto-Ley 14.219 y de la ejecución de los contratos.

Ahora bien, si en esta situación se entendió en la CONAPRO --y se parte de ese supuesto en el proyecto sancionado por la Cámara de Representantes-- que los reajustes iban más allá de las posibilidades de pago, si no de todos los inquilinos, de muchos de ellos, o, por lo menos, de los inquilinos de menores ingresos. Habrá que suponer no que el mecanismo de reajuste en sí haya dejado de cumplir la función que le adjucicó el legislador en el Decreto-Ley Nº 14.219, sino que esos inquilinos, esos arrendatarios, ahora tienen menos poder adquisitivo, lo que pudo ocurrir por dos razones; o bien quedó desocupado o perdió alguna ocupación que tenía él o los integrantes del grupo familiar, o, de lo contrario, el poder adquisitivo de su salario bajó. Es decir, que para llegar a la conclusión que emana de la ley, en el capítulo de los precios; tendría que probarse, en forma más o menos verosímil, que en los últimos meses --yo diría

durante el último año y medio-- existió una baja en el poder adquisitivo de los salarios o que la desocupación bajó.

Entonces, me pregunto si existe desde este punto de vista elementos verosímiles, estadísticas, informaciones oficiales que digan, por ejemplo, que entre el 1ª de enero de 1984 y mayo del año 1985, los salarios no acompañaron el índice de inflación, el aumento del índice de precios, que se publica mensualmente por el Ministerio de Economía y Finanzas. ¿Realmente ocurrió eso? ¿Hay más desocupación, es decir, hay más gente que no puede pagar el alquiler porque perdió el empleo o porque no lo tienen, ahora, a mediados de 1985, en enero de 1984 o en julio del año 1983?

Aquí se ha dicho que existe la convicción y los elementos de juicio aportados por los interesados, que demuestran que una cantidad de gente no está en condiciones de pagar y que, simplemente, si se le aplica un reajuste del 50%, 60% o casi del 75% --como fue el de los últimos meses-- cae en situación de mal pagador; no puede pagar.

Con mi experiencia profesional --ejercí la profesión hasta setiembre del año pasado, como abogado de una pequeña inmobiliaria, y a veces, defendí inquilinos, cosa común en el ejercicio profesional-- puedo sostener que había menor cantidad de intimaciones de pago y menos juicios de desalojo en los años 1983 y 1984 que en los años 1979, 1980 y 1981.

Naturalmente se trata de una experiencia puramente individual que puede no reflejar la realidad. Pero a través de esa experiencia me pregunto si realmente lo que se dice ahora es exacto o no. Es muy cierto -- de eso no tengo ninguna duda porque también lo viví en mi experiencia profesional-- lo que decía el señor Diputado Porras en el sentido de que mucha gente --o por lo menos un gran porcentaje-- empieza a no poder pagar y el propietario, en su afán de no perder ese ingreso mensual, llega a un acuerdo extracontractual por el cual no se aplica el reajuste y, por consiguiente, se va a un aumento menor que el que resultaría de la aplicación de la ley. Ahora bien; eso revela que habría gente que desde hace dos o tres años no puede pagar el reajuste. Entonces pregunto si en ese caso --y voy a un aspecto ya no general, sino parcial del proyecto-- es justa o no la disposición que se establece en el literal C) del artículo 4ª. Hay rebajas por franjas de los aumentos de alquileres. Pero en el literal C) del artículo 4ª se parte de la hipótesis de que el reajuste que se va a fijar rebajado no refiere al alquiler teó

25×

rico que resulta de la aplicación de la ley, sino que refiere a los vigentes a la fecha de los respectivos ajustes.

Es decir que el propietario tuvo la previsión o cierta amplitud impuesta por las circunstancias de permitirle al inquilino que pagara un alquiler menor al que le podría exigir, sin intimarle el pago. Entonces, en ese caso, a ese inquilino que fue contemplado, se le da el beneficio y el propietario que tuvo, no digamos la condescendencia pero sí la comprensión de la situación, tendrá que sufrir ahora la aplicación de un reajuste menor. Me parece que si este fenómeno tiene la generalidad que se le ha dado como fundamento explicativo, en parte, de la solución que se ha adoptado, estos casos tendrían que excluirse. Se les debería aplicar el reajuste o, de lo contrario la escala que surge de la ley, es decir, de esas franjas con porcentajes menores que los del reajuste real, pero tomados sobre los del alquiler que teóricamente debería regir y no sobre el alquiler real rebajado ya por acuerdo de las partes.

Con esto termino mi intervención, pero quiero, a pedido del señor Senador Tourné, que se tuvo que retirar, formular tres preguntas, alguna de las cuales creo que está contestada en el debate de la Cámara de Representantes.

La primera pregunta es la siguiente.

¿Por qué se incluyó en el artículo 4ª a los arrendamientos para industria, comercio y otros destinos, siendo que esas hipótesis no se habían contemplado en el acuerdo de la CONAPRO?

La segunda pregunta dice así: en el artículo 5ª, ¿por qué se aplican los reajustes del artículo 4ª a los arrendamientos que reajustan a partir del 1ª de marzo de 1985 y no a partir del 1ª de enero?

La tercera interrogante del señor Senador Tourné es la siguiente.

En el artículo 8ª se dice que el pago en cuotas mensuales de los reajustes generados a partir del 1ª de enero de 1985, por aquellos inquilinos que no los hayan pagado, se harán efectivos en cuotas equivalentes al 20% del alquiler. El señor Senador Tourné pregunta por qué no se sigue aquí el mismo criterio que en otras disposiciones de la ley donde se dice que el pago se hace en doce cuotas iguales, mensuales y consecutivas, que es el criterio del artículo 5ª y el que generalmente se aplicaba en las leyes de alquileres.

Pido disculpas al señor miembro informante de la Comisión de la Cámara de Representantes, porque he acumulado demasiadas pre-

guntas, pero el señor Senador Tourné me pidió especialmente que formulara estas tres interrogantes que he señalado.

SEÑOR CANTON.- Voy a tratar de contestar esas interrogantes, sin perjuicio de que los compañeros de la Comisión, me interrumpan para rectificar lo que fuera menester.

El primer planteamiento que formulara el señor Senador Aguirre, a primera vista, impresiona.

El señor Presidente de la Comisión se preguntaba si estaba confirmado que en el último año han aumentado los factores que justificarían la búsqueda de un tratamiento de alivio, digamos, así, o de consideración privilegiada para los inquilinos, hasta determinado monto. En otras palabras, si ha aumentado la desocupación y si el salario ha disminuido, en término reales, en forma tal que justifique este tratamiento.

Yo contestaría esa inquietud con un argumento, esbozado por él en la última parte de sus manifestaciones. No tenemos suficientes elementos como para decir que este tratamiento se justifica en base al descenso del salario real en los últimos doce meses o al aumento de la desocupación en ese período. Diría, sí, que la situación que viven los inquilinos --que constituyen la mayor parte de la población-- se debe al deterioro salarial, que es la culminación de una serie de deterioros ocurridos desde el año 1973. Todos los días repetimos una cifra, que es de consuno y es la de que desde el año 1973 hasta ahora el salario real ha disminuido en un 50%. Basta pensar eso, para darse cuenta que el vaso ha ido disminuyendo en su contenido, en términos tales que ha sucedido lo que señalaba el señor Diputado Porras. Llega un momento en que el inquilino "pide agua por señas" y --esto no es culpa del propietario sino de otros factores-- y lleva una vida que no merece la pena ser vivida. Si un jefe de familia paga el 60% de los ingresos familiares para solventar el alquiler, lleva una vida realmente miserable, porque el resto apenas da para resistir los embates de OSE, UTE, ANTEL, etcétera.

SEÑOR CASSINA.- Si bien es cierto lo que dijo el señor Diputado Cantón --todos tenemos experiencia en ese sentido-- en estos últimos años se ha dado el caso, que es insólito, de que cuando se trata de un hogar donde dos personas son funcionarios públicos, y el contrato de alquiler se realiza con la garantía de la Contaduría General de la Nación, las dos deben complementar sus ingresos para poder arrendar una vivienda. Es un caso bastante corriente hoy día y es demostrativo del enorme deterioro de los salarios y, como consecuencia de ello, de la incidencia creciente que el pago del alquiler tiene en los ingresos del núcleo familiar. To-

dos podemos partir de la base de lo que en cierta medida recoge la ley de 1974 en lo referente a los contratos anteriores a su entrada en vigencia es decir que la vivienda no debiera retraer normalmente más de un 20 ó 25% de los ingresos del núcleo familiar porque, de otro modo, el resto de los rubros imprescindibles para el mentenimiento de un hogar empiezan a ser desatendidos, en tanto que el techo se lleva nada menos que el mayor porcentaje de esos ingresos.

La ley de 1974, en lo que hace a los contratos anteriores --y es por eso que no incluimos aquí a los contratos anteriores a ese año-- establece la posibilidad, cuando se les aplica un reajuste que exceda del 25% de sus ingresos o del 20% en el caso del núcleo de ingresos muy bajos, de solicitar judicialmente que el monto del alquiler se rebaje al mencionado porcentaje de sus ingresos.

Esto puede constituir uno de los criterios para trabajar en el futuro en una nueva ley de fondo en materia de arrendamientos. En este caso lo hemos tenido presente porque es un hecho que los arrendatarios muy modestos están retrayendo mensualmente para el pago de la vivienda --es decir, de su techo, como lo expresaba acertadamente el señor Diputado Cantón-- porcentajes considerables de todo el ingreso del núcleo familiar. Esto, además, es profundamente injusto y en cierta medida supone vulnerar la disposición constitucional que ordena proteger a todos los habitantes del país en lo que hace a su derecho a gozar de una vivienda decorosa. Creo que ésa es la razón fundamental y tomo un momento más de la interrupción que me ha concedido el señor Diputado Cantón, porque, corroborando lo que él decía ante la inquietud que manifestaba el señor Presidente, no disponemos de ningún tipo de índice estadístico que permita establecer que entre los años 1984 y 1985 la situación se ha agravado. Lo que ocurre es que recién en 1985 hay un Parlamento representativo en condiciones de dar solución a un problema social tan grave que se viene arrastrando desde hace años, como es el del creciente deterioro del poder adquisitivo de los grandes sectores de ingresos fijos del país. Esta es una solución de emergencia.

SEÑOR PORRAS LARRALDE.- El argumento que voy a exponer intenta coadyuvar la tesis sustentada por el señor Diputado.

El otro elemento de juicio que nosotros consideramos, aparte de la disminución considerable del salario real, es el índice de desocupación. Hace muchos años, en este país era natural que el alquiler lo pagase el jefe de familia; hoy, en los niveles actua

les, lo paga el núcleo familiar. Las cifras oficiales que como índice de desocupación manejamos, además de ser alarmantes y casi en el entorno internacional --alrededor de un 14% y un 15%--, pienso que tampoco son cifras reales porque habría que acumularle esa válvula de escape que ha configurado la emigración de los uruguayos hacia los países limítrofes. Si computáramos a los índices de desocupación la cantidad de gente que se ha ido --que por lo general no son núcleos familiares enteros, sino que quienes se van son los hijos que ya están en edad de trabajar, o sea los que tienen entre 18 y 20 años, a buscar el trabajo que aquí no tienen o una retribución a otras escalas-- y las posibilidades reales de pago de salarios, que deban computarse porque son ingresos de los que se ve privado el núcleo familiar para afrontar el pago del alquiler, llegamos a la conclusión de que es un índice de enorme gravitación que debe ser tenido en cuenta en la solución global del problema que no sólo es de orden económico sino, preeminentemente social.

SEÑOR CANTON.- Señor Presidente: enfocaré muy brevemente las preguntas que, por su intermedio, formulaba el señor Senador Tourné. Estos son temas muy importantes y justifican un esclarecimiento.

El primero de ellos se relacionaba con el artículo 5ª, que establece que los arrendadores que, en base al reajuste precio de los arrendamientos aplicados a partir del primero de marzo de 1985 y hasta la fecha de vigencia de esta ley, hayan percibido en este período sumas mayores a las que resulten del reajuste preceptuado en los literales a) y b) del artículo anterior, reintegrarán a sus arrendatarios la diferencia en doce cuotas mensuales iguales y consecutivas.

La pregunta formulada por el señor Senador Tourné es profundamente justificable. El se preguntaba por qué --éstos no eran los términos que empleó, pero sí el concepto-- la ley se retrotrae al 1ª de marzo de 1985 y no al 1ª de enero del mismo año. Entonces, al tiempo que señalo que todos los que votamos la ley nos hacemos responsables de ella, es de honestidad elemental que expliquemos a los señores Senadores algunos matices acerca de cómo evolucionó este tema que fue, quizá uno de los más controvertidos junto con la temática vertebral de los precios.

Durante varias sesiones de la Comisión, se planteó una discrepancia bastante frontal entre algunos señores Diputados, dado que representábamos distintos pensamientos políticos. La bancada del Partido Colorado, en forma muy enfática, sostuvo que las leyes normalmente deben regir para el futuro y sólo pueden retro-

jes/8

25x

traerse --al amparo de un régimen normativo-- en circunstancias muy excepcionales. Nosotros sosteníamos que en este caso, en cuanto se retrotraía hacia el pasado, creaba a los propietarios situaciones injustas, de las que ellos no eran culpables. Había otros señores Representantes que planteaban el punto de vista de sus sectores políticos y hacían caudal, entre otros argumentos, en la circunstancia de que había sido previsto en la CONAPRO, en el entendido de que la ley iba a tener un rapidísimo andamiento en el ámbito parlamentario, lo que permitía prever que la ley de emergencia regiría, entonces, desde el 1ª de enero.

La ley se demoró debido a su complejidad --que resulta evidente--, llegó el mes de junio y a principios de julio aún estará por salir. Entonces, esta fecha de 1ª de marzo, que no refleja el pensamiento del Partido Colorado en el sentido de que rija hacia el futuro --es decir, para los doce meses siguientes--, no perjudicaba a nadie porque siempre todos los inquilinos que estuvieran dentro de los límites de cuantía legal previstos en el proyecto de ley, iban a ser protegidos. Aspirábamos a que fuese para los doce meses subsiguientes. Entonces, como había sectores que de acuerdo a la CONAPRO reivindicaban el 1ª de enero y había que tener en cuenta que la ley no tenía rápido andamiento porque los meses seguían transcurriendo sin que se lograra un consenso en torno a la ley, como única posibilidad de llevar al Cuerpo un proyecto de aceptación general surgió esta fórmula transaccional que, quien la examina por primera vez puede preguntarse: ¿por qué el 1ª de marzo? ¿Por qué no el 1ª de febrero o de abril?

A esta fecha se llegó por una fórmula de transacción resistida por ambos sectores, por aquellos que querían transportarla al 1ª de enero y por quienes entendíamos que las leyes rigen hacia el futuro.

SEÑOR GRANUCCI.- Entiendo que lo que dice el señor Diputado Cantón es correcto. Sólo hay un argumento que le da mayor explicación, aparte de la fórmula de consenso que sea posible.

Creo que justamente a partir de marzo se registran los mayores aumentos en los índices de reajuste del alquiler. Mientras que en enero y febrero --si no me equivoco-- oscilan en torno al cuarenta y tanto por ciento, es en el mes de marzo que sube casi el 55%. A partir de allí comienza a prepararse con cifras mucho más abultadas. Se toma el 1ª de marzo porque se contempla esta situación que es donde se agrava más el reajuste del alquiler.

SEÑOR CANTON.- En concreto, éste es un típico ejemplo de lo que yo señalaba en la parte introductoria, es un claro caso de transacción parlamentaria y nadie quedó conforme. Quienes lo proyectaron al 1ª de enero no quedaron satisfechos y los que queríamos hacer regir la ley para el futuro, tampoco; pero hubo que transar.

SEÑOR PORRAS LARRALDE.- Hay otro argumento que también se manejó y es importante.

A consecuencia de la demora en la sanción de la ley se fue dando un hecho que es, prácticamente, el fruto de la realidad y es la situación en que se encontraban los inquilinos que habían pagado los precios reajustados, de acuerdo a lo establecido por los índices de reajuste de la Ley Nª 14.219. Al aplicarse el criterio retroactivo al 1ª de enero, llevado por la cantidad de meses transcurridos por alquileres pagos, eso generaba después un crédito a favor del inquilino y en contra del propietario.

De esta manera se obligaba al propietario, no solamente a no percibir los aumentos para los cuales tenía un derecho adquirido, por una lógica expectativa, sino a pagar una cierta cantidad de dinero o a percibir un alquiler inferior al que nosotros preveíamos como índice de reajuste.

Esta situación trajo, como consecuencia de la aplicación aritmética de la ley, una distorsión que agravó el problema en la medida en que la vigencia de esta ley era cada vez más distante de la fecha de iniciación de los reajustes.

SEÑOR PORRAS LARRALDE.- De esa manera, considero satisfecha la pregunta.

SEÑOR CASSINA.- En la medida en que la protección de la ley no llegó hasta el 1ª de enero, como anteriormente se había previsto en la CONAPRO, creándose expectativas, de lo que se trató fue de dar una solución a los arrendatarios que a partir del 1ª de enero o el 1ª de febrero, por ejemplo, entraron en una situación de cesación de pagos que, en cierta medida, el conflicto del Poder Judicial determinó que no tuviera consecuencias en el ámbito judicial.

No estamos determinando que a los arrendatarios que pudieran pagar sus reajustes, se les reintegre el dinero, sino a aquellos que por reajustes realizados a partir del 1ª de enero hasta la fecha, vieron incrementado el alquiler, porque el artículo 8ª así lo expresa.

SEÑOR PRESIDENTE.- La hipótesis a la que se refirió el señor Senador Tourné era la relacionada con el artículo 5ª.

En cuanto al artículo 8ª tenemos otro problema. En ese caso, lo que había preguntado el señor Senador Tourné era por qué las cuotas mensuales se fijan como equivalentes al 20% del monto del alquiler y no en un pago de 12 cuotas mensuales como se establece en el artículo 5ª. ¿Por qué se cambia el criterio?

SEÑOR ORTIZ.- Deseo preguntar por qué en los artículos 5ª y 8ª, que son los que se refieren a cuotas, dicen expresamente "cuotas mensuales, iguales y consecutivas". En cambio, en el artículo 7ª eso se suprime y se habla de cuotas indivisibles y simultáneas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Al decir que son simultáneas con el pago del alquiler, va de suyo que tienen que ser mensuales e iguales.

tpe/1

SEÑOR ORTIZ.- ¿Y si no pagan la cuota, deliberadamente?

SEÑOR CASSINA.- En la medida en que se extiendan y abarquen un nuevo reajuste, por ejemplo, no pueden ser cuotas iguales; son equivalentes al 20% del alquiler. La razón de fijar un 20% --pudo ser un porcentaje distinto-- es para tratar de solucionar el problema de los arrendatarios morosos, los cuales ya han tenido dificultad para pagar el alquiler sin el reajuste, o sea que, evidentemente, han incurrido en una situación de mora. Si nosotros fijábamos una sobrecuota demasiado alta para que pudieran ponerse al día, obviamente no iban a lograr hacerlo. Por lo tanto, optamos por un porcentaje bajo del monto del alquiler a efectos de que pudieran reorientar su situación en el mayor número de los casos. Por esa razón, las cuotas no son iguales y es porque representan un porcentaje del alquiler.

SEÑOR CANTON.- Los artículos 5ª y 8ª se refieren a cuotas de alquileres --y con esto pretendo aclarar las dudas del señor Senador Ortiz-- y el inciso tercero del artículo 7ª, se refiere a las cuotas por gastos causídicos y no por alquileres.

SEÑOR PRESIDENTE.- La hipótesis del artículo 7ª es la de un demandado en un juicio de desalojo por mal pagador con intimación que ha quedado firme, al cual se le otorga el beneficio de poder hacer clausurar los procedimientos, pagando lo adeudado más un porcentaje que se imputa a los gastos causídicos, en determinada cantidad de cuotas.

SEÑOR CANTON.- Siguiendo el orden de la pregunta formulada por el señor Senador Tourné y que se refiere al apartado b) del artículo 4ª, él interroga por qué en lugar de contemplar sólo a los inquilinos de casa-habitación, no se contempla, también, a los demás destinos, como son, por ejemplo, la industria y el comercio.

La pregunta exige un esclarecimiento.

De la CONAPRO venía un documento en virtud del cual se contemplaba exclusivamente, en otros términos, los inquilinos de casa-habitación. En determinado momento, la Comisión oyó las opiniones de varios sectores y naturalmente tuvimos los argumentos y los planteamientos de los inquilinos de fincas con destino a comercio o a otros destinos.

Oímos, en un principio --a pesar de que estábamos mentalizados con el documento de la CONAPRO de contemplar sólo a los inquilinos de casa-habitación de modestos alquileres-- a inquili-

25×

nos que tenían fincas con otros destinos; lo cierto es que comenzó a abirse cauce la idea de que la ley de emergencia debía contemplarlos. ¿Por qué razón? Los argumentos son muy simples. La crisis afecta a todo el comercio y la industria, quienes también viven las consecuencias de esta situación y si naturalmente se le aplica el índice que anualmente hay que hacer, las dificultades de estos comercios e industrias van a ser mayores.

Además, pesó en el ánimo de la Comisión --estoy haciendo una interpretación, a título personal, de lo que estaba en el ánimo de la Comisión con 17 miembros-- el argumento de que si es doloroso el hecho de que una familia tenga que dejar su vivienda porque no puede pagar el alquiler, las consecuencias para quien tiene un comercio en un determinado local, no sólo implican un cambio, sino una situación dramática para ese comerciante o industrial, que es la pérdida de clientela al cambiar de zona. Por ejemplo, si se traslada de Rivera y Bulevar Artigas, al barrio Goes o a la Ciudad Vieja, evidentemente, está perdiendo toda su clientela.

En ese sentido hubo resistencia por parte de varios miembros de la Comisión --entre los cuales me contaba-- pero se encontró razonable que los que ocupan locales con estos fines, también fueran contemplados de alguna forma. Como todos habrán podido apreciar, las franjas son completamente distintas. Las reducciones en el ámbito, en el área de los inquilinos con destino a casa-habitación hasta los N$ 2.500, empieza en un porcentaje de hasta el 80% y acá en el 50% y de ahí para arriba. Se entendió, en definitiva, que era una forma de contemplar a este sector, porque en un comercio o en una industria no sólo juega el interés del comerciante o del industrial, sino también el de todos los que trabajan en estas áreas.

SEÑOR ORTIZ.- Los señores miembros informantes dicen, en materia de casa-habitación, que el criterio muy general, naturalmente, es el de que los alquileres más pequeños corresponden a la gente más modesta. Sin embargo, considero que con respecto al comercio u otros destinos, puede no ocurrir así, porque el alquiler está determinado por la superficie del local. Por ejemplo, una joyería o un estudio jurídico puede ocupar un pequeño lugar pagando un bajo alquiler y, sin embargo, puede tener grandes ganancias. Es decir que no forzosamente el que paga un pequeño alquiler es un profesional o un comerciante modesto; puede suceder todo lo contrario. Ocurre, a veces, que un abogado asesora a un importante Banco que gana muchos millones de pesos y tiene un estudio con dos piecitas y un baño, pagando un bajo alquiler. Entonces, no puede asimilarse el mismo criterio para una casa-ha-

bitación que para un comercio; pero ustedes lo asimilan. Entienden que los que pagan menos alquiler son los modestos comerciantes o profesionales. Al respecto digo que si en materia de casa-habitación puede admitirse como regla general, yo no lo admito ni siquiera bajo ese punto de vista.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que debemos terminar esta incidencia de la interrupción del señor Diputado Granucci, que continúe el señor Diputado Cantón, pero después tendremos que levantar la sesión porque el Senado está citado para la hora 16 a una sesión extraordinaria con motivo del homenaje al escritor Francisco Espínola y el Cuerpo de Taquígrafos es imprescindible a esos efectos.

SEÑOR BATALLA.- Creo que sería conveniente determinar la próxima sesión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Habitualmente estamos sesionando en un régimen de dos sesiones semanales, que creo debamos mantener así en razón de la importancia que tiene este tema. Al respecto debemos decir que la próxima sesión se llevará a cabo el día viernes. Asimismo, si los señores miembros de la Comisión están de acuerdo, sugeriríamos que a las 14 y 30 tratáramos algunos temas que nos quedan pendientes, casi de trámite, y a las 15 y 30 continuáramos con el desarrollo de este tema.

SEÑOR BATALLA.- Lamentablemente no voy a poder estar el día viernes en Montevideo y, en consecuencia, solicitaré a algún compañero de bancada que concurra a la sesión de la Comisión, a efectos de lograr el quórum necesario.

Honestamente, declaro que sería conveniente fijar una sesión extraordinaria para terminar con esta etapa de información y para que, posteriormente, la Comisión pueda comenzar a trabajar realmente en el tema. Esto lo digo a los efectos de que no se mantenga en la incertidumbre a una enorme cantidad de interesados que desean saber qué va a pasar con esta ley. Creo que a nivel popular existe una gran preocupación, ya que no se tiene la seguridad de que sea aprobada o sometida a un nuevo estudio en la Cámara de Senadores que, a su vez, provocaría una nueva instancia en la Cámara de Diputados.

SEÑOR PRESIDENTE.- No deseamos polemizar con el señor Senador Batalla, pero pensamos que fijar una sesión extraordinaria significa una gran complicación porque tenemos que coordinar horarios, ya que todos integramos distintas Comisiones, así como también los señores Diputados que han asistido en el día de hoy.

No tendríamos inconveniente en aceptar la propuesta del señor Senador Batalla, pero consideramos que debemos consultar al resto de los integrantes de la Comisión que no están presentes. En consecuencia y, en principio, la próxima sesión se realizará el día viernes de la presente semana.

SEÑOR GRANUCCI.- Brevemente, señor Presidente, para decir que no se siguió el mismo criterio en materia de industria y comercio. Este criterio no es asimilable; no tomamos al barrer la misma posición que con respecto a casa-habitación. Si bien puede haber excepciones en algunas situaciones específicas, lo cierto es que también esto depende mucho del tipo de comercio y de la zona en que esté ubicado. No es lo mismo un comercio ubicado sobre la Avenida 18 de Julio que en las zonas de la Aguada o de la Unión, donde en virtud de la dimensión o del tamaño, se reduce enormemente el precio del alquiler. A esos efectos, tomamos unos listados promedio, que nos fueron proporcionados por CAMBADU, en los que figuraban más de doscientos arrendamientos en las distintas zonas de Montevideo, con exclusión de aquellas zonas más caras donde posiblemente haya comercios mucho más chicos, como una joyería o un estudio jurídico, con alquileres también mucho más caros. Entonces, estos valores que hemos tomado aquí, responden a eso, a los pequeños y medianos comerciantes de todas las zonas de Montevideo que no tienen una condición económica tan rentable o no están en las zonas de mayor influencia. Ese fue el criterio que se siguió. Reitero que no es el mismo criterio que para la casa-habitación; no es asimilable, no fue al barrer.

Muchas gracias, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Dado que ya se está llamando a Sala para la sesión extraordinaria de la Cámara de Senadores, se levanta la sesión.

(Es la hora 16 y 7 minutos)

tpe/5

25 x